

TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI

TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -
Giudice Delegato: Ill.ma Dott.ssa Giorgia Maria Ricotti

Liquidazione Giudiziale n° 81 / 2024

Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri

Curatore
Dott. Mario MARGARA

Perizia Tecnica di Stima

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 1.399, con studio in Lucca, via Mazzini n° 70, tel. 0583 467 579, e-mail: turri@tergeometriassociati.it, con la presente conferisce al Dottor Mario MARGARA, Curatore della Liquidazione Giudiziale

con sede legale a
, codice fiscale, Partita I.V.A. e numero di
iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della
Toscana Nord-Ovest , nonchè dei soci accomandatari in proprio
, rubricata presso l'Onorevole Tribunale di
Lucca al n° 81/2024, Sentenza n. 122/2024 pubblicata il 18 dicembre 2024,
Repertorio n. 183/2024 del 18 dicembre 2024, circa l'incarico ricevuto e mirato
alla concretizzazione e stima dei beni immobili della predetta società.

PREMESSO

- che la società

risulta essere titolare della piena proprietà su capannone industriale ad
uso laboratorio ubicato in Comune di Porcari (LU), Via Rughi n. 22;

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di un
LOTTO UNICO che individuerà il bene oggetto di perizia;

- che lo scrivente ausiliario della Curatela, per l'espletamento del
mandato ricevuto, ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione
in sito, visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di
Lucca - Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre
alle ricerche effettuate presso l'ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di
Porcari (LU).

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

••• LOTTO UNICO •••

Proprietà:

con sede
legale a Porcari (LU), Via Rughi n. 22, codice fiscale, Partita I.V.A. e numero
di iscrizione al Registro Imprese della Camera di Commercio Industria
Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord-Ovest , Numero
REA LU



Oggetto.

In Comune di Porcari (LU), frazione Rughi, Via Rughi n. 22, la piena proprietà di un capannone industriale ad uso laboratorio, di forma rettangolare ed elevato ad un unico piano fuori terra, composto di un unico ampio locale all'interno del quale, in zona per lo più centrale, lato ovest, si rileva la presenza di un modesto soppalco in acciaio, nonché, esternamente, un avancorpo in aderenza al lato est del fabbricato, ad uso refettorio, spogliatoio, antibagno, wc, doccia, altro antibagno, wc e ufficio, avente accesso diretto sia al capannone che alla resede, oltre ad un manufatto tecnico in lamiera per compressori anch'esso in aderenza al lato est.

Corredato da resede pertinenziale esclusiva essenzialmente sui lati nord, est e sud, (sul lato ovest è presente una piccola striscia di terreno in larga parte occupata dalla fossa campestre) e sulla quale insiste, in angolo sud-est, la cabina elettrica.

Si accede al compendio immobiliare mediante una traversa della Via di Rughi che si collega, attraverso un cancello carrabile, con la zona nord della resede adibita a piazzale e area di manovra.

Confini:

Il capannone con la relativa resede confina complessivamente con

traversa della Via Rughi, particelle 561, 560, 1021, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 407, 416, 759, 427, 430, 432, 702, 433 il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

Referenze Catastali:

Il capannone, così come descritto, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari (LU), nel foglio **1**, particella **426** subalterno **1**, categoria D/7, Rendita Catastale Euro 9.510,00.

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, l'unità identificata nel foglio 1, particella 426 subalterno 1, deriva dalla particella 426 a seguito della variazione per “ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni” del 4 dicembre 2014, n. 36206.1/2014, Pratica n. LU0113986;

- al Catasto Terreni del Comune di Porcari, la particella 426 del foglio 1, ente urbano di mq. 4.490, deriva dalla particella 426 a seguito Tipo Mappale n.113571.1/2014 del 2 dicembre 2014, Pratica n. LU0113571 e precedente Tipo Mappale n. 66011.1/2013 del 26 marzo 2013, Pratica n. LU0066011.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che:

- la planimetria raffigurante il fabbricato e depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, se si escludono alcune approssimazioni e imprecisioni grafiche e la mancata rappresentazione del soppalco, corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato in sede di sopralluogo in ordine alla distribuzione degli spazi e alla destinazione attualmente attribuita ai locali;

- ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul fabbricato, nè sui confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, limitatamente alla rappresentazione cartografica del compendio esaminato, parrebbe corrispondere sostanzialmente con lo stato dei luoghi; dubbi si nutrono sull'esatta identificazione dei confini del lotto sui luoghi rispetto a quanto raffigurato sulla cartografia catastale la quale, altresì, non risulta aggiornata in relazione alla mancata introduzione della viabilità di accesso al compendio.

L'eventuale aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

Provenienza Ventennale:

Con atto di “conferma e compravendita” ai rogiti del Notaio Anna Pellegrino di Milano, dell'11 febbraio 2015 repertorio n. 39803/11682, trascritto a Lucca in data 13 febbraio 2015 al n.1492 di formalità, la Società
ebbe a vendere alla Società
la piena proprietà
dell'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, nel foglio, 1 dalla particella 426, subalterno 1.

Con atto di “modifica di patti sociali di società in accomandita semplice”, autenticato nelle firme dal Notaio Luisa Trombetta di Lucca, in data 22 giugno 2023 repertorio n.4230/3022, registrato a Viareggio il 27 giugno 2023 al n. 3196 Serie 1T, la società
con
sede in Porcari, codice fiscale
ha modificato la ragione sociale
in
con sede
in Porcari, codice fiscale

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa che:

- con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Renzo Lazzareschi di Lucca in data 7 marzo 1989 n.192765/14855 di Rep., registrato a Lucca in data 28 marzo 1989 al n.1051 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 21 marzo 1989 al n. 3701 di registro particolare, la società

con sede in Porcari (Cod. Fisc.
) , ha venduto alla società
con sede in
Porcari (cod. Fisc.
) , il complesso immobiliare sito in Comune di Porcari, località Rughi di cui al foglio 1 mappale 426;

- con atto di fusione ricevuto dal Notaio Renzo Lazzareschi di Lucca in data 22 novembre 1990 repertorio n. 205188/15766, registrato a Lucca in data 5 dicembre 1990 al n. 3999 serie I e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 20 dicembre 1990 al n. 12986 di registro

particolare, la società _____ è stata incorporata nella società _____
con sede in Porcari, c.f.: _____ ;

- con verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Renzo Lazzareschi di Lucca in data 10 dicembre 1990 repertorio n. 205461/15796, registrato a Lucca in data 23 dicembre 1990 al n.4267 serie I e iscritto al competente Registro delle Imprese in data 8 gennaio 1991, la società _____ ha, tra l'altro, modificato la propria denominazione sociale in _____

- con verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Francesco Cavallone di Milano in data 29 ottobre 1998 repertorio n.156250/12489, registrato a Milano il 5 novembre 1998 al n.39105 Serie 1A e iscritto al competente Registro delle Imprese in data 9 dicembre 1998, la società _____ ha, tra l'altro, modificato la propria denominazione sociale in _____ e ha trasferito la sede sociale in _____ Milano;

- con verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Anna Pellegrino di Milano in data 11 maggio 2009 repertorio n. 27675/8796, registrato a Milano il 13 maggio 2009 al n.9399 e iscritto al competente Registro delle Imprese in data 13 maggio 2009, la società _____ ha, tra l'altro, modificato la propria denominazione sociale in _____ ;

- con verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Anna Pellegrino di Milano in data 24 marzo 2011 repertorio n. 32376/9830, registrato a Milano il 30 marzo 2011 al n.13091 e iscritto al competente Registro delle Imprese in data 29 marzo 2011, la società _____ ha, tra l'altro, modificato la propria denominazione sociale in _____ ;

- con verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Anna Pellegrino di Milano in data 30 agosto 2012 repertorio n. 35466/10514, registrato a Milano il 30 agosto 2012 al n.31001 e iscritto al competente Registro delle Imprese in data 31 agosto 2012, la società _____ ha modificato la propria denominazione sociale in _____ .

• **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli e comunque rilevanti per la libera circolazione degli immobili** •

• Trascrizioni:

1) **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Lucca in data 10 febbraio 2025 al n° 1512 di registro particolare** a favore della “Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della

in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 18 dicembre 2024 repertorio n° 183/2024 contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società

, sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari (LU) nel foglio di mappa 1, mappale 426, subalterno 1.

• Iscrizioni:

- Nulla.

Servitù attive e passive:

A) Con atto ai rogiti del Notaio Vittorio Gaddi di Lucca del 19 luglio 1991 repertorio n. 26430/3838, trascritto a Lucca in data 26 luglio 1991 al n. 7644 di registro particolare, la società ha costituito a titolo di permuta, a carico del bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 1 particella 426 ed a vantaggio del bene di proprietà del signor , rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 1 particelle 759 e 970, servitù perpetua consistente nel diritto di costruire, in prosecuzione e in aderenza verso nord ai locali accessori di sua proprietà già esistenti ed in aderenza al confine, rispettivo lato est della società e lato ovest del signor , un manufatto ad uso di rimessa della misura massima di ml. 4, per un'altezza massima di ml. 3, sempre lungo detto confine. Il signor , ha costituito ad egual titolo di permuta, a carico del bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 1 particelle 759 e 970 ed a vantaggio del bene di proprietà della sopracitata società, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari nel foglio 1 particella 426, servitù perpetua consistente nel diritto di costruire in aderenza al summenzionato confine, per tutta la lunghezza sia dei manufatti accessori già esistenti, che per quello erigendo, di proprietà del signor , fino ad un'altezza massima di ml. 3. Il signor

, per sé, suoi eredi e/o aventi causa, nell'ipotesi voglia procedere a qualsiasi costruzione, si è impegnato ad edificare in aderenza come sopra pattuito o a rispettare le distanze previste dal D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle norme vigenti del regolamento edilizio comunale.

B) A seguito del sopralluogo all'immobile, è risultata la presenza di un palo della linea elettrica lungo il confine est, in prossimità della cabina presente sulla resede a sud-est, con i cavi che attraversano l'area di pertinenza del capannone con andamento est - ovest. Altri cavi aerei attraversano la resede a nord.

C) A seguito del sopralluogo all'immobile è stata riscontrata l'assenza di una recinzione lungo i confini sud, est ed ovest con tutte le incognite e problematiche che detta circostanza può comportare.

Vincoli:

Insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, di Piano Strutturale Intercomunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

In particolare si segnala che:

- ad ovest e ad est dell'insediamento esaminato scorrono rispettivamente il "Rio Dezza di Borgonuovo" e il "Rio Ralla", entrambe censiti nel reticolo idrografico di cui all'articolo 22, comma 2, lettera e) della Legge Regionale 27 dicembre 2012 n° 79 e come tali, pertanto, sottoposti alla disciplina di tutela di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n° 41. L'ente gestore dei corsi d'acqua risulta essere il Genio Civile Valdarno Inferiore;

- nella cartografia dei comparti per la messa in sicurezza idraulica allegata al Regolamento Urbanistico, l'area in esame è compresa nel "comparto 7" la cui relativa scheda detta delle prescrizioni e/o limitazioni per la mitigazione del rischio idraulico delle trasformazioni ricadenti in classe di fattibilità idraulica 4i, 4ii e 4iii.;

- nella cartografia della pericolosità idraulica allegata al Piano Strutturale Intercomunale e redatta ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020, con riferimento ai $T_r=200$ anni, l'area è classificata nella classe di pericolosità P2 e in minima parte

P3;

- nella cartografia delle aree inondabili allegata al Piano Strutturale Intercomunale, l'area è classificata per la maggior parte in un Tempo di ritorno (anni) $Tr=200$ e in minima parte in un Tempo di ritorno (anni) $Tr=30$;

- nella cartografia della magnitudo idraulica allegata al Piano Strutturale Intercomunale e redatta ai sensi della LR 41/2018, l'area è classificata in parte in una magnitudo “severa” e in larga parte in una magnitudo “moderata”;

- nella cartografia della pericolosità geologica allegata al Piano Strutturale Intercomunale e redatta ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020, l'area è classificata nella classe di pericolosità G2 - pericolosità media;

- particolare attenzione dovrà essere posta nella consultazione delle cartografie dei battenti idrometrici allegate al Piano Strutturale Intercomunale, segnalando che, la carta dei battenti idrometrici di esondazione $Tr= 200$ anni, in alcuni punti del compendio, riporta un battente idraulico superiore al metro.

Possesso:

Alla data del sopralluogo effettuato il 15 aprile 2025 il compendio risultava nella disponibilità della società in liquidazione.

Con PEC in data 31 marzo 2025 assunta al protocollo n. 40476 dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente richiedeva la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato stipulati dalla società in liquidazione con riferimento al compendio esaminato e in data 11 aprile 2025, con PEC assunta al protocollo n. 46336 che in copia si allega, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca - Ufficio Territoriale di Lucca, rispondeva testualmente che: “ . . . *Posto quanto sopra e con riferimento alla società*

da interrogazioni a sistema, ad oggi, non risultano contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati relativi all'immobile da voi segnalato e censito al Comune di Porcari Foglio 1 particelle 426 sub.1.”.

Intestazione dei beni, stato dell'immobile, APE e altre notizie:

Dalle verifiche effettuate, il compendio immobiliare descritto risulta intestato alla società in liquidazione per i diritti indicati in forza dei titoli

rintracciati e sopra indicati.

In più si precisa che:

a) Il Comune di Porcari, con comunicazione del 14 febbraio 2022 n.0002704, inviata alla società

a seguito segnalazione di un cittadino in merito alla presunta caduta di pezzi di amianto della copertura dell'immobile oggetto della presente relazione, l'ha invitata alla verifica delle condizioni della copertura del fabbricato. In adempimento a detta richiesta, la Società

dette incarico alla la quale, nell'aprile 2022, ha eseguito le indagini ed in data 15 settembre 2022 ha redatto la relazione tecnica cod.22LF03621, di valutazione dello stato di conservazione dei materiali contenenti amianto, che così conclude:

“ Presso lo stabilimento produttivo di Porcari (LU) della sono presenti materiali contenenti amianto in forma di lastre ondulate in matrice cementizia compatta di copertura a tetto.

Si veda la documentazione fotografica generale di tali materiali riportata al cap. 3.

L'estradosso dei MCA presenta segnali di usura e rotture evidenti per effetto della vetustà del materiale e degli agenti atmosferici; non vi sono ulteriori fattori di degrado in quanto non vengono svolte attività produttive o manutentive che possano interessare direttamente i MCA.

Lo stato di conservazione dei MCA è stato valutato e classificato tramite:

- DM 06/09/94, esame a vista;*
- Linee guida regione Toscana (indice di valutazione Amleto).*

I risultati di queste valutazioni, riportati al cap. 4, sono riassunti di seguito:

- Linee guida regione Toscana:*

- Rimozione della copertura in tempi brevi. La rimozione può essere rimandata alla prima occasione utile ma non protratta nel tempo (entro 1 anno).

• DM 06/09/94: materiali danneggiati in area non estesa (< 10%) per la presenza rotture evidenti con asportazione del materiale e fibre affioranti.

Sulla base di questi risultati dovranno essere attuati i seguenti interventi, che dovranno essere mantenuti attivi fino a quando non si procederà con la bonifica dei MCA:

• riparare i danneggiamenti individuati, ad esempio tramite applicazione di idonei incapsulanti certificati ai sensi del D.M. 20/08/99;

• istituire o mantenere in essere il Programma di Controllo e Manutenzione riassunto al successivo cap. 5.1;

• rimuovere entro 1 anno la copertura a tetto;

• eseguire gli eventuali interventi manutentivi che possano interessare direttamente o indirettamente i MCA secondo le indicazioni generali del DM 06/09/94 mirate a limitarne i danneggiamenti e la dispersione di fibre in ambiente.”.

In particolare, come meglio precisato al capitolo 4 della relazione citata, l'interpretazione dei risultati ha classificato l'oggetto di indagine nella “zona C” (rimuovere prima possibile. La rimozione può essere rimandata alla prima occasione utile ma non protratta nel tempo - entro 1 anno -) del criterio di valutazione “Amleto” (algoritmo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto e del contesto in cui sono ubicate).

A seguito del sopralluogo effettuato dallo scrivente, anche il controsoffitto interno della porzione nord del capannone, parrebbe realizzato in elementi di fibrocemento tipo “eternit” e nessuna opera di rimozione, a tale data, è stata eseguita;

b) All'interno del capannone e sulle aree a corredo è stata rilevata la presenza di materiale e oggetti non meglio identificati dallo scrivente; ogni scarto o rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto dovrà essere allontanato e smaltito a cura e spesa dell'aggiudicatario nei modi consentiti dalla specifica disciplina di settore;

c) Il socio accomandatario signor _____, ha dichiarato a verbale allo scrivente che, con riferimento al compendio in oggetto:

- l'immobile è libero e nella disponibilità della società in liquidazione;
- non risultano liti con terzi, anche solo minacciate;
- l'immobile non è allacciato nè al pubblico acquedotto, nè alla rete del gas, nè alla pubblica fognatura;
- l'impianto elettrico è privo di certificazione di conformità;
- non sono presenti cisterne o vasche interrato.

d) Stando a quanto riferito dal socio accomandatario signor _____ il sistema di smaltimento dei reflui dei servizi igienici e delle docce a corredo del compendio, è costituito da una fossa a tenuta con svuotatura periodica. In relazione a detta tipologia di impianto, lo scrivente segnala di non aver rintracciato, fra la documentazione esaminata, apposita autorizzazione allo scarico in sito diverso dalla pubblica fognatura, rilasciata dagli organi competenti. Ogni attività, onere e spesa per l'indagine, la modifica e l'adeguamento del sistema di smaltimento dei liquami alle normative di settore vigenti, risulterà a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nell'emissione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

e) I confini del compendio NON sono stati sottoposti a verifica da parte dello scrivente. Al riguardo si segnala che risultano individuati dalle recinzioni presenti sui luoghi esclusivamente il confine a nord e parte del lato ovest. Gli altri lati non risultano recintati, non sono tracciati e si presentano incerti. Ogni eventuale azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza

nell'individuazione del valore di vendita giudiziaria indicato nel proseguo;

f) Stando a quanto riferito dal socio accomandatario signor

il sistema di approvvigionamento idrico dell'immobile è garantito da un pozzo con sistema autoclave; in relazione a detto impianto lo scrivente precisa di non avere rintracciato, fra la documentazione esaminata, la denuncia al competente ufficio alla Regione Toscana. Inoltre, durante il sopralluogo, è stata rinvenuta la presenza di una manichetta antincendio posizionata sul fronte nord del fabbricato; come riferito verbalmente dal signor , l'impianto non è funzionante e il compendio non risulta dotato di una certificazione antincendio. Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano il fabbricato. In relazione a tutto ciò si precisa che la vendita del presente Lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma nonché alla eventuale denuncia agli organi competenti e all'ottenimento delle autorizzazione e analisi necessarie e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

g) In allegato all'atto di “conferma e compravendita” ai rogiti del Notaio Anna Pellegrino di Milano, dell'11 febbraio 2015 repertorio n. 39803/11682, trascritto a Lucca in data 13 febbraio 2015 al n.1492 di formalità, risultava l'Attestato di Prestazione Energetica codice certificato 2013_04_05-01657190466-058 che attribuiva al capannone la classe energetica “G” e l'Attestato di Prestazione Energetica codice certificato 2013_04_05-01657190466-057 che attribuiva agli uffici la classe energetica “F”, entrambe redatti in data 5 aprile 2013 dall'ingegner Daniele Bertozzi iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca al n. 938. Dette attestazioni risultano scadute nei termini di validità e pertanto, attualmente, l'edificio risulta privo di un APE valido e operante;

h) Sulla presente vendita non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica e tracciamento dei confini e verifica delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari. Al riguardo, in relazione a quanto in precedenza indicato circa la copertura del fabbricato, si segnala che ogni attività, onere e spesa per la rimozione, smaltimento e sostituzione di elementi realizzati con fibre di amianto o similari rimarrà a carico dell'aggiudicatario avendo, lo scrivente, tenuto conto di detti eventuali oneri nell'individuazione del valore di vendita giudiziaria nel proseguo indicato;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interraste quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in

particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti

tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Situazione urbanistico-edilizia:

Con riferimento al compendio immobiliare esaminato, lo scrivente ha rintracciato negli archivi del Comune di Porcari i titoli edilizi di seguito indicati; considerata l'oggettiva difficoltà di indagine, anche in relazione al numero di nominativi ispezionati e alla circostanza che le richieste potrebbero essere intestate agli amministratori delle varie società che si sono succedute nella proprietà dei beni, non tutti conosciuti, lo scrivente non si sente di escludere che possano esserne altri rispetto a quelli individuati e che qui si elencano:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edilizia, Pratica n. 68/1970, rilasciata dal Sindaco del Comune di Porcari il 14 aprile 1970 al conto di
e avente ad oggetto “costruire un capannone prefabbricato ad uso scatolificio”. Con provvedimento del Sindaco Pratica n. 57/1972 del 25 maggio 1972 la Licenza Edilizia Pratica n. 68/1970 è stata volturata a
In data 4 maggio 1974 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Porcari al signor Enrico l'Autorizzazione di Agibilità per la costruzione dello scatolificio;

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edilizia, Pratica n. 46/1973, rilasciata dal Sindaco del Comune di Porcari il 27 novembre 1972 al conto di

e avente ad oggetto “ampliare un capannone ad uso scatolificio”. In data 5 aprile 1974 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Porcari al signor
l'Autorizzazione di Agibilità per l'ampliamento dello scatolificio;

- Per l'aumento della superficie in difformità dalla Licenza Edilizia n. 68/1970 e n. 57/1972 (Modello D1) nonché per opere non valutabili in termini di volume e superficie (Modello D2), la società ha presentato al Comune di Porcari in data 18 settembre 1986, al protocollo n. 010507, Pratica Edilizia n. 886 del 1986, Domanda di di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, a seguito della quale, in data 16 dicembre 1994, il Sindaco e per esso l'Assessore all'Urbanistica, ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 167 del 1994. Nella relazione allegata alla domanda di condono, con riferimento alle opere condonate con modello D2 in ordine alle quali risulta versata un'oblazione pari a £. 100.000, si legge testualmente quanto segue: *“Da ultimo, si fa presente che la cabina elettrica, alta m. 9,00 e che copre la superficie di m. 2,80xm. 2,80=mq. 8,00, considerata volume tecnico in base alla circolare del Ministero dei LL.PP. del 16.01.1977 n°918, riguardante la legge 28.01.1977 n°10, rientra nell'oblazione di £. 100.000.”;*

- Concessione Edilizia n. 124 del 1998, Pratica Edilizia n. 15 del 1998, rilasciata il 22 settembre 1998 dal responsabile del servizio Assetto del Territorio del Comune di Porcari alla società e avente ad oggetto “adeguamento igienico funzionale di laboratorio artigianale esistente”;

- Denuncia Inizio Attività depositata dalla società di al Comune di Porcari in data 11 agosto 2001, protocollo n. 12622, Pratica Edilizia 300 del 2001, avente ad oggetto “variante alla C.E. n. 124/1998”;

- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 37/2014, Pratica Edilizia n. 344/2014, rilasciata dal responsabile del servizio Assetto del Territorio del Comune di Porcari in data 26 novembre 2014 alla società e avente ad oggetto “attestazione di conformità in sanatoria per ampliamento e lievi modifiche di fabbricato artigianale”. Nel

fascicolo visionato è stato rintracciato il deposito in sanatoria effettuato ai termini della Legge 1086/71 all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Lucca in data 30 settembre 2014, acquisito al n. 236788 di protocollo, deposito n. 429;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata al Comune di Porcari in data 3 gennaio 2017 al protocollo n. 116, Pratica Edilizia n. 2/2017, dalla società _____ e avente ad oggetto “ampliamento di apertura esistente” non strutturale. In data 10 febbraio 2017 al protocollo n. 2651 è stata dichiarata l'ultimazione delle opere avvenuta l 8 febbraio 2017, unitamente alla certificazione di conformità dell'opera al progetto di cui alla suddetta SCIA.

Nessun provvedimento edilizio è stato rintracciato per la realizzazione di recinzione con cancello carrabile che pertanto sono da considerarsi eseguiti in assenza di titolo.

Nel Regolamento Urbanistico Comunale, l'area identificata dal mappale 426 del foglio 1, risulta così classificata:

- per la maggior parte in zona “D/3 - Aree da sottoporre ad interventi di ristrutturazione” per la quale valgono le disposizioni di cui all'articolo 19 delle Norme Tecniche di Attuazione e le indicazioni della scheda rilievo n. 4 della “schedatura di dettaglio delle Z.T.O. D3” di cui all'elaborato QPR4 allegato al RU;

- per una minima parte, nella zona sud, dove trovasi posizionata la cabina elettrica, in zona “F/1.4. Aree destinate a parcheggio”.

Considerato che con Delibera di C.C. n. 109 del 28 dicembre 2023, pubblicato sul Burt del 10 gennaio 2024, è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Altopascio, Capannori, Porcari e Villa Basilica e che in data 2 ottobre 2024 sono decorsi i termini di cui all'art. 94 comma 2-bis e proroga comma 2-quinquies della L.R.T. n. 65/2014 per l'approvazione del suddetto Piano Strutturale Intercomunale, all'area in esame si applicano le limitazioni all'attività edificatoria imposte dall'art. 94 comma 2-ter della medesima legge regionale Toscana 65/2014 *(Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2 bis, e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano strutturale intercomunale o della variante generale ai sensi dell'articolo 23 non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti eseguiti con contestuale incremento*

di volumetria complessiva), fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano strutturale intercomunale, nonché, se e in quanto ancora applicabili, le misure di salvaguardia del titolo IV della disciplina di Piano del Piano Strutturale Intercomunale stesso.

Si riportano a seguire, per quanto occorrer possa:

- l'estratto dell'articolo 19 delle NTA:

“Art. 19 Zone D.3 aree da sottoporre ad interventi di ristrutturazione.

19.1. Le zone D.3 distinte nel QP -Tavola 2 - Planimetria Generale degli Interventi, e nel QPR4 - Schedatura di dettaglio delle Z.T.O. “D.3”, comprendono le parti del territorio utilizzate da edifici produttivi e magazzini, direzionali, commerciali, e per servizi ritenuti non congruenti con le destinazioni di zona del presente Regolamento Urbanistico.

19.2. Attività ammesse: permangono in via transitoria le destinazioni d'uso esistenti. Sono consentite le seguenti possibilità di variazione di destinazione:

- residenza con pertinenze e servizi connessi;*
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;*
- uffici pubblici e privati;*
- attività commerciali e direzionali, di ristorazione, alberghiere e turistico*
- ricettive in genere;*
- autorimesse e depositi utili per la residenza e per le attività ammesse;*
- verde pubblico e/o attrezzature legate alla fruizione del verde pubblico e/o attrezzature e servizi di uso collettivo e per la fruizione comune.*
- botteghe artigiane di uso quotidiano, con esclusione delle lavorazioni inquinanti o moleste, da sottoporre ad interventi urbanistici attuativi.*

19.3. Procedura di intervento:

- intervento diretto subordinato al rilascio del permesso di costruire, o D.I.A. per gli interventi di ristrutturazione interna o aumenti di volume; questi ultimi suggeriti da prescrizioni della A.S.L., dall' Ispettorato del Lavoro, dai Vigili del Fuoco, ecc.

- Strumento urbanistico attuativo per ristrutturazioni che comportino demolizioni parziali o totali e ricostruzioni che determinino variazioni di destinazione d'uso.

- Sono invece soggetti a solo permesso di costruire convenzionato gli interventi sostanzialmente conformi a quanto previsto nell' QPR4 - Schedatura di dettaglio delle Z.T.O. “D.3, la conformità del progetto presentato dal privato a questa schedatura è stabilita dall'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Assetto e Tutela del Territorio.

19.4. Interventi ammessi: ristrutturazioni e/o nuove edificazioni / demolizioni.

19.5. Parametri urbanistici: all'interno delle zone D.3 si può riutilizzare solo il volume esistente già autorizzato; il lotto di intervento è quello individuato dalla proprietà catastale recintata e definita in modo inequivocabile o la superficie fondiaria del terreno vincolato per la realizzazione dei manufatti. Al fine della realizzazione dei vari interventi si possono applicare le seguenti possibilità: I manufatti esistenti possono essere ristrutturati con opere tali da comportare anche la totale demolizione e ricostruzione: le demolizioni e ricostruzioni per gli usi consentiti dal presente articolo non possono eccedere il volume già esistente ed autorizzato, l'altezza massima e la superficie coperta già esistenti; le nuove edificazioni realizzate al posto dei vecchi edifici non devono mai superare il volume già esistente e devono inoltre rispettare i parametri urbanistici previsti dall'art. 26 del P.S.; in caso di dubbio valgono le norme più restrittive. I dati quantitativi specificati nell' Elaborato 9 - Norme Tecniche d'Attuazione di dettaglio e schedatura Z.T.O. “D.3” non sono precisi perché non derivano dal rilievo diretto dei singoli manufatti. Quindi l'indicazione del volume esistente, eventualmente ristrutturabile, nonché l'area su cui disporre i nuovi manufatti saranno verificati al momento della presentazione del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire / DIA.

19.6. Prescrizioni particolari e/ o deroghe. Gli edifici e le destinazioni funzionali esistenti in queste zone possono comunque sopravvivere nella sede attuale con esclusione di ampliamenti in volume fatti salvi quelli per adeguamenti igienico -sanitari e tecnologico - funzionali fino ad un massimo di mc. 200, se non già ottenuti dalla data di prima approvazione del R.U. Per ampliamenti più consistenti o diversamente motivati è previsto lo spostamento di queste attività produttive in altre aree eventualmente indicate dal R.U.. Nel caso di nuove

costruzioni nonché per le demolizioni e ricostruzioni dei manufatti ove si svolgono le attività produttive commerciali e direzionali valgono solo le prescrizioni particolari riportate ai punti a), b), c), d), f) dell'Art.17.5 delle norme sulle zone D.1. All'interno dei centri abitati, individuati da apposita campitura o simbolo grafico nel QC -Tavola 1 - Individuazione dei centri abitati - centri storici - ambiti paesaggistico ambientali di particolare interesse, non sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che portino alla realizzazione di aziende insalubri di 1° e 2° categoria (vedi art. 261 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1943, n. 1265 e successive modificazioni e adeguamenti). Nel caso di intervento sostanzialmente conforme alle disposizioni dettagliate nell'Elaborato 9 - Norme Tecniche d'Attuazione di dettaglio e schedatura Z.T.O. "D.3", devono essere realizzati, da parte del privato, i parcheggi pubblici ed il verde pubblico previsti dalle soluzioni progettuali; gli stessi, inoltre, devono essere ceduti all'A.C. a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. La individuazione del lotto di pertinenza delle singole zone D.3 negli elaborati del presente R.U. ha carattere orientativo e non prescrittivo e sarà accertata, nel rispetto delle prescrizioni vincolanti di cui all'Art. 19.5, al momento della richiesta di concessione o altra autorizzazione edilizia. Nei casi dubbi vale il parere definitivo della Commissione Assetto e Tutela del Territorio. Le aree individuate dalla compartizzazione e sottoposte ad interventi di ristrutturazione (vedi art. 26 del P.S.) sono 19 nel presente R.U.; per 16 di queste valgono le norme del presente articolo senza modifiche. Per le altre tre aree, caratterizzate da vari livelli di complessità sia territoriale sia di destinazione in atto sia della applicazione delle norme di igiene e di sicurezza, si prescrive quanto segue: il lotto di intervento è quello previsto secondo le modalità indicate al punto 19.5; il volume eventualmente ricostruibile è determinato dal volume esistente più una maggior quota di volume, che sarà approvato dalla Commissione A.A.T. su motivato parere dell'Ufficio Tecnico, che comunque non potrà mai eccedere complessivamente sul lotto il limite di 1,5 mc/mq, fissato dal P.S. I tre interventi in oggetto sono: scheda n. 2, ex fornace Pellegrini; scheda n. 5, rottamazione R.M.; scheda n. 18, Butangas.”.

- l'estratto della scheda rilievo n. 4 della “schedatura di dettaglio delle Z.T.O. D3” con riferimento agli “obiettivi progettuali” (la scheda completa si riporta in allegato alla presente):

“CONSIDERAZIONI:

Nella proposta progettuale, si vuole stimolare la conversione della destinazione d'uso attuale per l'ubicazione del complesso industriale all'interno di una zona prevalentemente residenziale.

DESTINAZIONE PROPOSTA

Residenza.

CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEL PROGETTO:

Nel progetto si potrà realizzare attraverso la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente un complesso residenziale di tipologia a schiera che consenta di riappropriarsi del luogo con edifici che abbiano caratteristiche architettoniche contemporanee.

L'altezza del complesso edilizio non potrà superare i 2 piani fuori terra per un'altezza massima complessiva definita nella proposta progettuale. Il paramento esterno dovrà essere in mattoni a faccia a vista di tipo fatto a mano, colore paglierino. Gli infissi dovranno essere di tipo metallico e di colore chiaro.

Per le disposizioni planimetriche e esemplificazioni progettuali fa riferimento da adottare la proposta progettuale allegata (con schemi di riferimento).

Non si potranno realizzare balconi e scale esterne; non è ammessa la realizzazione di un piano interrato.

Il piano di calpestio del piano terra potrà sopraelevarsi fino a un metro lineare dal piano di campagna esistente, nel rispetto delle prescrizioni di fattibilità idrogeologica e idraulica allegate al R.U.

La copertura sarà di tipo tradizionale, a padiglione o a capanna, con manto in coppi ed embrici.

VOLUMI, SUPERFICI, ALTEZZE E DISTANZE:

Nel progetto è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi e delle superfici dei fabbricati esistenti.

La volumetria massima di costruzione ammessa è pari alle soluzioni indicate nella proposta progettuale.

L'altezza e la superficie coperta massima del lotto sono pari alle soluzioni indicate nella proposta progettuale.

Le distanze dai fabbricati e dai confini, saranno quelle previste dai regolamenti comunali e dalle leggi regionali e nazionali vigenti; con gli stessi criteri dovranno essere progettate le aree a parcheggio esterne.

E' necessaria una relazione geologica che confermi l'edificabilità del lotto.”.

- informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo del bene in questione è dato pertanto da:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 167 del 1994, Pratica Edilizia n. ;
- Attestazione di Conformità in Sanatoria n. 37/2014, Pratica Edilizia n. 344/2014, rilasciata dal responsabile del servizio Assetto del Territorio del Comune di Porcari in data 26 novembre 2014;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata al Comune di Porcari in data 3 gennaio 2017 al protocollo n. 116, Pratica Edilizia n. 2/2017.

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica del compendio e pertanto non è da escludere che esistano difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero complesso edilizio, si segnala, a puro titolo indicativo e non esaustivo che, mettendo a confronto lo stato dei luoghi del fabbricato con quanto raffigurato sui titoli edilizi sopra indicati, sono emerse le seguenti

circostanze:

- presenza di un soppalco delle dimensioni in pianta di circa ml. 10,00 x 7,00, con altezza di circa ml. 3,50, installato internamente al capannone mediante imbullonatura a terra della struttura in acciaio, accessibile con scala anch'essa in acciaio;

- sul lato est del fabbricato, tra il locale ufficio e quello tecnico, si trova una piccola struttura in lamiera a protezione dell'accessorio al macchinario per imballatrice;

- sul lato sud della resede, in prossimità del fabbricato, è posizionato un container in cattive condizioni.

Come già indicato poi, nessun provvedimento edilizio è stato rintracciato per la realizzazione della recinzione e del cancello carrabile di accesso alla resede a nord.

Si sottolinea che, NON è stato verificato dallo scrivente il deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle eventuali opere in acciaio o calcestruzzo armato e l'esistenza o meno del Certificato di Collaudo delle strutture, ove dovuto e oltre a quanto rintracciato fra i documenti esaminati.

Con riferimento agli abusivismi rilevati e alle eventuali possibilità di regolarizzazione, qualora l'aggiudicatario lo reputi più conveniente in alternativa alla rimessa in pristino stato dei luoghi, fatta salva e impregiudicata comunque ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni e sulle quali il sottoscritto non può esprimersi, si potrà procedere nel modo seguente:

A) il container dovrà essere rimosso;

B) potrebbero essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Porcari (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014 e dell'articolo 36 bis del DPR 380/2001, attraverso il pagamento delle sanzioni previste, la realizzazione del soppalco, la realizzazione della piccola struttura in lamiera e la realizzazione della recinzione con il cancello, precisando al proposito che:

- per il buon esito della sanatoria delle opere strutturali (soppalco), dovrà essere fatto riferimento a quanto disposto dall'articolo 182 della Legge Regionale Toscana n° 65/2014 per quanto attiene e dall'articolo 36 bis, comma

3 bis, per quanto attiene;

- con riferimento alla recinzione e al cancello, la regolarizzazione potrà avvenire nel rispetto delle limitazioni idrauliche presenti nella zona.

Il soppalco dovrà essere anche collaudato.

C) Circa le previsioni urbanistiche dell'area, dal colloquio intercorso in data 23 aprile 2025 con la responsabile dell'ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Porcari, è emerso che, a suo giudizio, non risultano all'attualità attuabili vuoi per il disposto dell'articolo 94 comma 2-ter della legge regionale Toscana n. 65/2014, vuoi per la disciplina transitoria di cui all'art. 231 della medesima legge 65/2014 essendo decaduta l'efficacia delle previsioni della Strumentazione Urbanistica del Comune di Porcari.

Il sottoscritto Consulente sottolinea che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere - anche strutturali - alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per le demolizioni con rimessa in pristino stato dei luoghi, sia per i collaudi e comunque ogni adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e dei fabbricati, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al valore unitario di massima frequenza individuato.

Sulla presente vendita non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

Stima:

Con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito

dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato “a corpo”:

... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita “*due diligence*” ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la “*due diligence*” è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i *rating* e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

... analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare attraverso l'individuazione di transazioni concluse in un'epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, previe analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (*asking price*), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

... calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici

secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, che prendono il nome di “rapporto mercantile” e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale;

... confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti “web” del settore immobiliare e nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

... determinazione del *Valore di Massima Frequenza* unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del *Valore di Massima Frequenza* unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili “comparabili” di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati “a corpo” e “non a misura”.

• **Descrizione Particolareggiata** •

Trattasi di un capannone artigianale, di vecchia costruzione, elevato ad un solo piano fuori terra e corredato da resede pertinenziale esterna, ubicato in Comune di Porcari (LU), frazione Rughi, Via Rughi n. 22, a confine con la zona industriale di “Salanetti”.

L'immobile risulta raggiungibile mediante una traversa della Via Rughi, viabilità di modesta ampiezza che scorre all'interno del centro abitato, collegata a sud con la Via Romana Ovest e a nord con la Via Galgani (SP30).

Il casello “Capannori” della A11 dista circa 6 Km; il capoluogo comunale dista circa 2 Km.

L'edificio è ubicato nella zona pianeggiante del Comune di Porcari (località Rughi), è privo di caratteristiche architettoniche ed è inserito in un

tessuto urbano saturo con caratteristiche prevalentemente residenziali e come tale incongruo per la destinazione esaminata. In particolare, a fianco del fabbricato, si trova un complesso residenziale di tipologia a schiera.

Il fabbricato si eleva con struttura portante in cemento armato, travi di copertura di calcestruzzo armato precompresso, dotate di due falde, manto con lastre ondulate di cemento-amianto, controsoffitto con pannelli in fibrocemento, discendenti in pvc.

I materiali contenenti amianto, come già anticipato, sono stati oggetto, nell'aprile 2022, di indagini da parte di ditta specializzata la quale, in data 15 settembre 2022, ha redatto la relazione tecnica di valutazione dello stato di conservazione dei materiali contenenti amianto, la cui interpretazione dei risultati ha classificato l'oggetto di indagine nella "zona C" (*rimuovere prima possibile. La rimozione può essere rimandata alla prima occasione utile ma non protratta nel tempo - entro 1 anno -*) del criterio di valutazione "Amleto" (*algoritmo per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto e del contesto in cui sono ubicate*).

Alla data del sopralluogo nessuna opera di rimozione è risultata essere stata effettuata.

Le tamponature risultano realizzate con elementi prefabbricati costituiti da mattoni forati intonacati al civile e nella parte alta in blocchi di cls, dove sono inserite le finestrate "a nastro"; il pavimento, in battuto di cemento, si presenta finito con uno strato di conglomerato bituminoso.

Il capannone, sui lati nord ed est, ha accesso da portone carraio scorrevole in metallo e sempre sul lato est da porta pedonale con maniglione antipanico.

L'impianto elettrico è esterno di tipo industriale, l'impianto idrico allacciato all'acquedotto pubblico e da quanto riferito, gli scarichi convogliati in fossa con smaltimento da parte di imprese specializzate.

Nell'avancorpo, i pavimenti sono in gres porcellanato, i rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, gli infissi in alluminio, quelli esterni protetti da grate in ferro; nell'ufficio è presente l'impianto di trasmissione dati, attualmente non funzionante, l'aria condizionata con tre split e motori posti all'esterno sulle facciate.

La resede esterna, destinata a viabilità, sosta e manovra automezzi, in

gran parte è asfaltata e sul retro (lato sud) con fondo in ghiaia; è delimitata per la maggior parte da fosso di scolo, mentre sul fronte, lato nord del capannone, la recinzione è realizzata con cordolo in muratura e soprastate grigliato elettrosaldato zincato del tipo industriale, con ampio accesso tramite cancello in ferro scorrevole con apertura a comando elettrico.

Il tutto in cattive condizioni di uso e conservazione, bisognoso di opere di straordinaria manutenzione.

In relazione a quanto emerso nel colloquio del 23 aprile 2025 con la responsabile dell'ufficio Urbanistica e Edilizia del Comune di Porcari, circa l'attuabilità delle previsioni urbanistiche della zona in esame, nella valutazione all'attualità del compendio non si terrà conto delle stesse.

I dati tecnici del compendio immobiliare descritto, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, in parte direttamente in loco, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

... Laboratorio: mq. 1.820,00 circa

... Avancorpo servizi e ufficio: mq. 65,00 circa

... Resede: mq. 2.560,00 circa (calcolata sottraendo dalla superficie catastale del mappale 426 la superficie coperta dal fabbricato)

• Altezze Interne:

... Laboratorio: h. ml. 6,40 circa sotto la trave;

... Avancorpo servizi e ufficio: h. ml. 2,90 circa la minima e h. ml. 3,60 circa la massima.

• **Valutazione** •

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, il tutto raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie, attraverso appositi coefficienti di riduzione, che prendono il nome di “rapporto mercantile” e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Con riferimento alle superfici prese in esame, è stato utilizzato il criterio adottato a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il “rapporto

mercantile” tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie del laboratorio) è stato così rilevato:

- fra la sup. dell'appendice per servizi e la superficie principale: 1,10
- fra la sup. della resede e la superficie principale: 0,05 fino alla SEL del capannone, la parte eccedente 0,02.

La superficie commerciale degli immobili nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

n °	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Laboratorio	1.820	1,00	1.820,00
2	Servizi e uffici	65	0,35	22,75
3	Resede fino a 1885 mq.	1.885	0,05	94,25
4	Resede oltre 1885 mq.	675	0,02	13,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				1.950,50

• Indagini di mercato:

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso la ricerca di immobili comparabili oggetto di contratti di compravendita nell'ultimo biennio, consultando agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, interrogando la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed i risultati risultano i seguenti:

A) Per quanto attiene ad atti di compravendita aventi ad oggetto immobili comparabili con quello esaminato e compravenduti nell'ultimo biennio:

a.1) Le indagini effettuate non hanno rintracciato immobili comparabili oggetto di atti di compravendita portati a termine nell'ultimo biennio;

B) Come già indicato in precedenza, mancando nel periodo di riferimento riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, in via residuale sono state prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (*asking price*) oltre ad altre informazioni liberamente reperibili sul mercato immobiliare e meglio precisate ai punti C) e D).

b.1) Annunci immobiliari rintracciati:

- Immobiliare Whynot: annuncio rif. 02245 - Funzionale capannone

industriale in zona Porcari, composto da due ampi vani di oltre mq. 1300, con accessi separati e distinti , a corredo uffici amministrativi e servizi per complessivi mq. 300, disposti al piano terra e primo piano, all'esterno ampio piazzale per accesso e manovra di mezzi pesanti, altezza di ml. 5, ottimo rapporto qualità e prezzo. Sup. commerciale mq. 1700. Prezzo € 950.000,00;

- Centro Casa Immobiliare: annuncio rif. V3102 - Porcari, in contesto non residenziale distante dai centri abitati, capannone di 1.000 mq. ben tenuto e curato, dotato di tensostrutture sviluppate su 2 lati del fabbricato, che forniscono un'area coperta aggiuntiva di 300 mq.. Il capannone sorge su di un'area completamente recintata di circa 3.000 mq. accessibile da 2 cancelli automatici ed offre un piazzale di circa 900 mq. che permette un agevole manovra anche ai mezzi pesanti. Inoltre la struttura è servita da una propria cabina elettrica. Il fabbricato si compone di una prima porzione di circa 130 mq. e disposta su 2 livelli dedicata agli uffici, servizi e locali accessori. Sup. commerciale mq. 1295. Prezzo € 550.000,00;

- Immobiliare Panteri: annuncio rif. BIG350 - Porcari, capannone di circa 600 mq ad oggi diviso in due porzioni di 300 mq con divisorio oltre piazzale di proprietà con spazio di manovra carico e scarico in prossimità di Porcari zona Rughi; l'immobile si presenta in buone condizioni, necessita di alcune opere di ammodernamento in particolare negli impianti di riscaldamento e nei servizi. Si accede da entrambe le porzioni di capannone da portone scorrevole in un unico ambiente completamente libero e ben illuminato da finestre. Corredato da locale uffici e bagni di servizio oltre ulteriore vano tecnico e piazzale asfaltato di forma regolare di circa 600 mq. Sup. commerciale mq. 620. Prezzo € 330.000,00;

- Morada Immobiliare: annuncio rif. F226 - Porcari, capannone ad uso artigianale di circa 2600 mq. e quattro stanze ad uso uffici, oltre a piazzale di circa 2.800 mq. con portoni per accesso diretto ai Camion per il carico e scarico. A corredo 4 bagni privati, riscaldamento con fancoil a caldaia gpl + split per aria condizionata, fognature comunali e acquedotto. Sup. commerciale mq. 2600. Prezzo € 1.300.000,00;

b.2) Quotazioni dell'osservatorio del sito web “borsinoimmobiliare.it”:



Laboratori

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 265	Euro 405	Euro 544	



Capannoni tipici

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 298	Euro 462	Euro 625	

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.



Capannoni produttivi

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 308	Euro 477	Euro 645	

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.

C) Per quanto attiene la Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del II° semestre dell'anno 2024:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	340	680	L	1,7	3,3	L
Capannoni tipici	Normale	370	740	L	1,8	3,5	L

• Valore di Massima Frequenza.

Dall'analisi dei comparabili e dal confronto degli stessi con i dati ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto rilevare che il *Valore di Massima Frequenza*, al metroquadrato di superficie commerciale, per gli immobili a destinazione “produttiva”, sia quantificabile in:

- *Valore di Massima Frequenza: €/mq. 500,00 circa.*

• Valore di Mercato dell'oggetto della stima.

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le peculiarità degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le proprietà dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

pregi

- le altezze interne;

- le aree pertinenziali;

- le previsioni urbanistiche vigenti le quali, nel momento in cui andranno a decadere le attuali norme di salvaguardia e qualora le stesse vengano recepite nella nuova pianificazione territoriale in corso di elaborazione, così come riferito dal responsabile dell'ufficio urbanistica del comune, permetteranno la sostituzione dell'attuale compendio con un insediamento residenziale dotato di pertinenze e giardini esclusivi, il tutto in armonia con la sua localizzazione ;

difetti

- l'ubicazione del tutto incongrua all'interno di un contesto residenziale urbanizzato;

- la mancanza dei collegamenti con la pubblica fognatura e il pubblico acquedotto;

- le probabili bonifiche necessarie;

- l'incertezza dei confini;

- le regolarizzazioni necessarie;

- lo stato di conservazione generalizzato, con gli impianti tecnologici non a norma.

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter utilizzare un coefficienti di ponderazione (in diminuzione) del 30% a deprezzamento del Valore di Massima Frequenza che, complessivamente, tenga conto della prevalenza dei difetti sui pregi, il tutto quindi attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

• Euro 350,00 (Euro trecentocinquanta/00) al mq. di superficie commerciale.

Svolti i dovuti calcoli otterremo che il valore di mercato riferito alla piena proprietà del compendio oggetto di stima risulta essere determinato nella

seguinte cifra:

- mq. 1.950,50 x €/mq. 350,00 = € 682.675,00

In relazione allo stato di conservazione della copertura in “eternit” e a quanto è emerso dall'indagine affidata a ditta specializzata circa modalità e tempistiche per la sua rimozione, lo scrivente ritiene congruo imputare al valore di mercato del compendio come sopra determinato anche l'onere per la sua rimozione e smaltimento, operazioni per le quali vengono individuati, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti costi medi:

- smontaggio: €/mq. 45,00;

- incapsulamento: €/mq. 20,00;

- smaltimento: €/tonnellata 325,00;

il tutto oltre agli oneri del trasporto e a quelli amministrativi, per un costo totale ipotizzato e approssimativo di € 140.000,00 circa.

Il *valore di mercato* del compendio, al netto dei costi di bonifica della copertura, ammonta quindi a:

€ 682.675,00 - € 140.000,00 = € 542.675,00.

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto

in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad € **434.000,00** (Euro quattrocentotrentaquattromila/00).

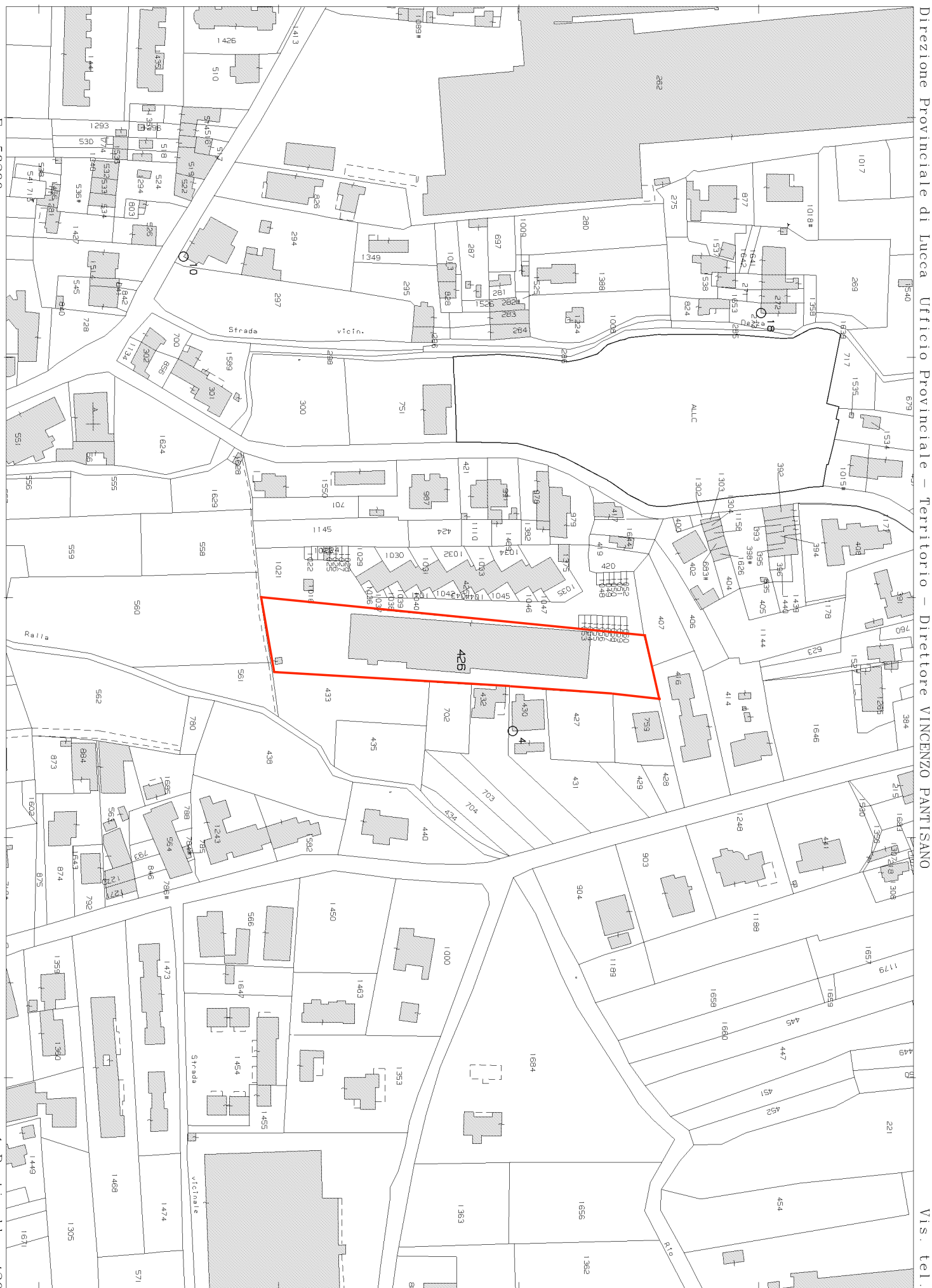
allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visure catastale;
- "3" copia planimetrie catastali;
- "4" documentazione fotografica;
- "5" estratto della scheda rilievo n. 4 della "schedatura di dettaglio delle Z.T.O. D3" del R.U.;
- "6" copia verbale di sopralluogo;
- "7" comunicazione Agenzia delle Entrate.

Tutto quanto sopra in pagine trentuno fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, li: 15 maggio 2025

geom. Luca Turri



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Dati della richiesta	Comune di PORCARI (Codice:G882)
Catasto Fabbricati	Provincia di LUCCA
	Foglio: 1 Particella: 426 Sub.: 1

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

Unità immobiliare dal 11/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2015 Pratica n. LU0086947 in atti dal 11/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21342.1/2015)	
1		1	426	1			D/7				Euro 9.510,00		
Indirizzo			VIA RUGHI n. 22 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G882 - Foglio 1 - Particella 426

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	426	1			D/7				Euro 9.510,00	VARIAZIONE del 04/12/2014 Pratica n. LU0113986 in atti dal 04/12/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36206.1/2014)
Indirizzo		VIA RUGHI n. 22 Piano T										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 22/06/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE del 22/06/2023 Pubblico ufficiale TROMBETTA LUISA Repertorio n. 4230 Sede TZG Registrazione Volume 1T n. 3196 registrato in data 27/06/2023 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA Nota presentata con Modello Unico n. 41.1/2023 - Pratica n. LU0064364 in atti dal 28/06/2023		

Situazione degli intestati dal 11/02/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 22/06/2023
DATI DERIVANTI DA	Atto del 11/02/2015 Pubblico ufficiale PELLEGRINO ANNA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 39803 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1492.1/2015 Reparto PI di LUCCA in atti dal 13/02/2015		

Situazione degli intestati dal 04/12/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/02/2015
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 04/12/2014 Pratica n. LU0113986 in atti dal 04/12/2014 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 36206.1/2014)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/02/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	426				D/7				Euro 9.510,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/02/2014 Pratica n. LU0012533 in atti dal 07/02/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2655.1/2014)	
Indirizzo			VIA RUGHI n. SNC Piano T										
Notifica						Partita					Mod.58	-	
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/04/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		1	426				D/7				Euro 9.510,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 22/04/2013 Pratica n. LU0086789 in atti dal 22/04/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 55185.1/2013)	
Indirizzo			VIA RUGHI n. SNC Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	-
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/10/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	426				D/7				Euro 7.587,99	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/10/2012 Pratica n. LU0177571 in atti dal 12/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53021.1/2012)
Indirizzo		VIA RUGHI Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	426				D/7				Euro 7.587,99 L. 14.692.400	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 11/03/1994 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo		LOCALITA' RUGHI Piano T										
Notifica							Partita	1001407			Mod.58	-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1	426				D/7				L. 12.776	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo			LOCALITA' RUGHI Piano T									
Notifica						Partita	1077			Mod.58	-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/08/2012

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 04/12/2014
DATI DERIVANTI DA		Atto del 30/08/2012 Pubblico ufficiale PELLEGRINO ANNA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 35466 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 31001 registrato in data 30/08/2012 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 3333.1/2013 - Pratica n. LU0060949 in atti dal 21/03/2013		

Situazione degli intestati dal 24/03/2011

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 30/08/2012
DATI DERIVANTI DA		Atto del 24/03/2011 Pubblico ufficiale PELLEGRINO ANNA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 32376 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 13091 registrato in data 30/03/2011 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 3332.1/2013 - Pratica n. LU0060945 in atti dal 21/03/2013		

Situazione degli intestati dal 11/05/2009

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 24/03/2011
DATI DERIVANTI DA		Atto del 11/05/2009 Pubblico ufficiale PELLEGRINO ANNA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 27675 - UU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 9399 registrato in data 13/05/2009 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 3331.1/2013 - Pratica n. LU0060943 in atti dal 21/03/2013		

Situazione degli intestati dal 29/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/05/2009
DATI DERIVANTI DA		Atto del 29/10/1998 Pubblico ufficiale CAVALLONE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 156250 - PU Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 1 n. 39105 registrato in data 05/11/1998 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 3330.1/2013 - Pratica n. LU0060937 in atti dal 21/03/2013		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/05/2025

Situazione degli intestati dal 10/12/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/07/1993
DATI DERIVANTI DA		Atto del 10/12/1990 Pubblico ufficiale LAZZARESCHI Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 205461 - PU Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1 n. 4125 registrato in data 14/12/1990 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 3329.1/2013 - Pratica n. LU0060911 in atti dal 21/03/2013	

Situazione degli intestati dal 19/10/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 10/12/1990
DATI DERIVANTI DA		Atto del 19/10/1990 Pubblico ufficiale CASTIGLIONE Sede TORINO (TO) Repertorio n. 18003 - PU Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 1 n. 39265 registrato in data 24/10/1990 - VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 3327.1/2013 - Pratica n. LU0060905 in atti dal 21/03/2013	

Situazione degli intestati dal 27/07/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/10/1998
DATI DERIVANTI DA		Atto del Sede PORCARI (LU) Registrazione - Voltura n. 1794.1/1984 in atti dal 27/07/1993	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 19/10/1990
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0113986 del 04/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcari

Via Rughi

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 426

Subalterno: 1

Compilata da:

Di Giulio Luigi

Iscritto all'albo:

Geometri

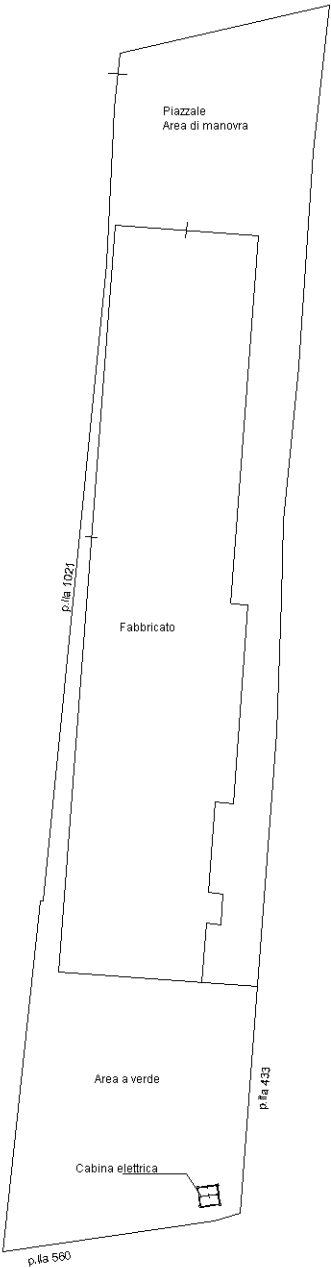
Prov. Lucca

N. 1364

Scheda n. 1

Scala 1:1000

PLANIMETRIA GENERALE



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 04/03/2025 - n. T656551 - Richiedente: TRRLCU71S14E715U

totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato n. 3

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0113986 del 04/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Porcari

Via Rughi

civ. 22

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1

Particella: 426

Subalterno: 1

Compilata da:

Di Giulio Luigi

Iscritto all'albo:

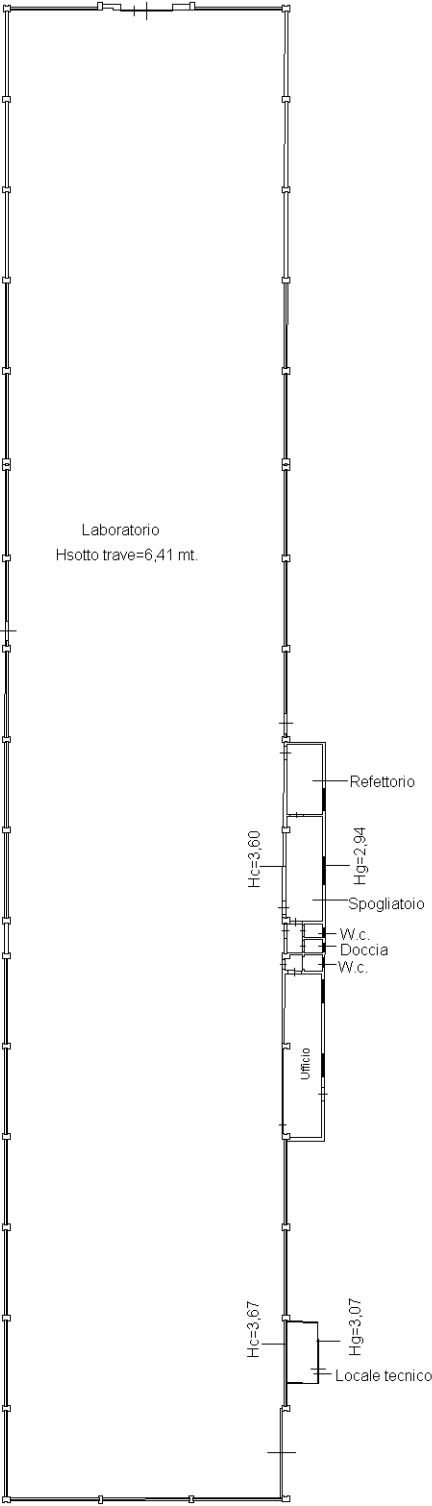
Geometri

Prov. Lucca

N. 1364

Scheda n. 2

Scala 1:500



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1



Descrizione:

Viabilità di accesso verso Via Rughi.

Foto n.2



Descrizione:

Viabilità di accesso verso il cancello di ingresso.

Foto n.3



Descrizione:

Piazzale a nord.

Foto n.4



Descrizione:

Prospetto nord.

Foto n.5



Descrizione: ***Resede ad est e prospetto.***

Foto n.6



Descrizione: ***Resede ad est e prospetto.***

Foto n.7



Descrizione:

Resede a sud e prospetto.

Foto n.8



Descrizione:

Resede a sud con cabina elettrica.

Foto n.9



Descrizione:

Striscia ad ovest.

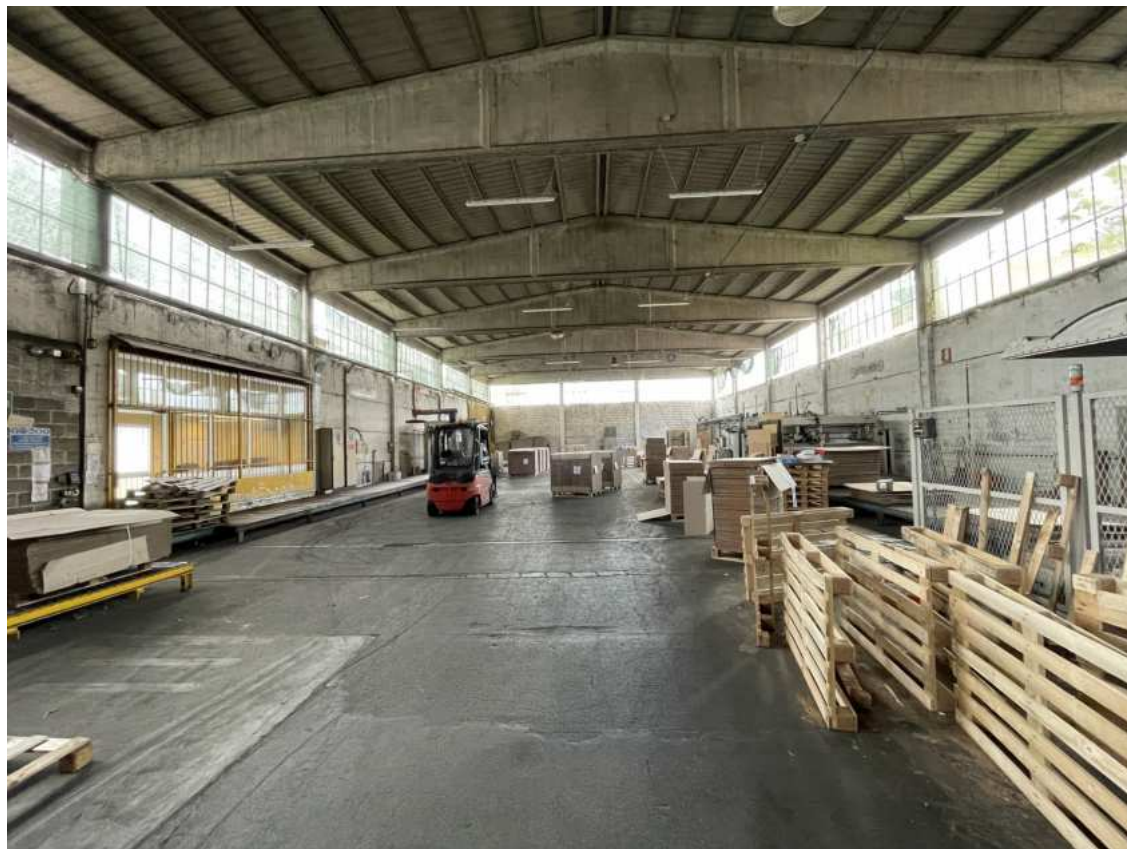
Foto n.10



Descrizione:

Interno capannone con soppalco.

Foto n.11



Descrizione: ***Interno capannone.***

Foto n.12



Descrizione: ***Avancorpo zona ufficio.***

Foto n.13



Descrizione:

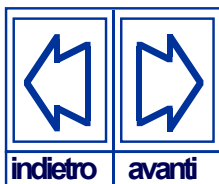
Avancorpo zona refettorio.

Foto n.14



Descrizione:

Avancorpo zona spogliatoio.



scheda rilievo

n° 4

DENOMINAZIONE

CLASSE C2

1. analisi

COMUNE DI PORCARI

data rilievo: giugno 2000

indirizzo via di rughi

dati catastali foglio: 1 mappale: 426

STRUMENTI URBANISTICI

sintesi normativa di zona: art.19 norme di intervento del regolamento urbanistico

art. 19 R.U.



ANALISI STATO ATTUALE

condizione giuridica:

proprietà privata

uso attuale:

laboratorio-magazzino per prodotti cartari

uso storico:

stato di conservazione:

strutture: buono

finiture: pessimo

numero piani:

1 piano con altezza superiore allo standard

strutture verticali:

pilastri in C.A. - tamponature prefabbricate in C.A.

strutture orizzontali:

assenti

struttura di copertura:

travi in C.A. precompresso

manto di copertura:

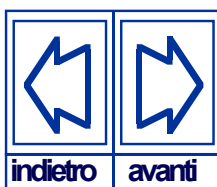
ondulato in fibrocemento

paramento:

pannelli prefabbricati e struttura portante a vista in C.A.

SINTESI

L'edificio, ubicato nella zona pianeggiante del Comune di Porcari (località Rughi), è privo di caratteristiche architettoniche ed è inserito in un tessuto urbano saturo con caratteristiche prevalentemente residenziali. In particolare, a fianco del fabbricato, è ubicato un recente complesso residenziale di tipologia a schiera senza alcuna caratteristica architettonica rispetto alle case a corte esistenti nella zona.



scheda rilievo

n° 4

DENOMINAZIONE

CLASSE C2

2. foto

dati foto:

a n. 7

data: maggio 2000

rullino : B

fotogramma: 19

acquisizione scanner: 100dpi

b n. 8

data: maggio 2000

rullino : B

fotogramma: 20

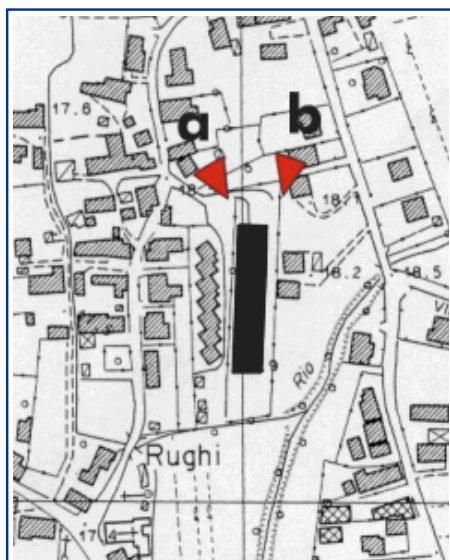
acquisizione scanner: 100dpi

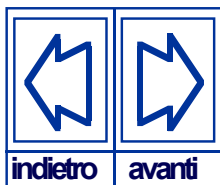
foto a



foto b

punti di ripresa:





scheda rilievo

n° 4

DENOMINAZIONE

CLASSE C2

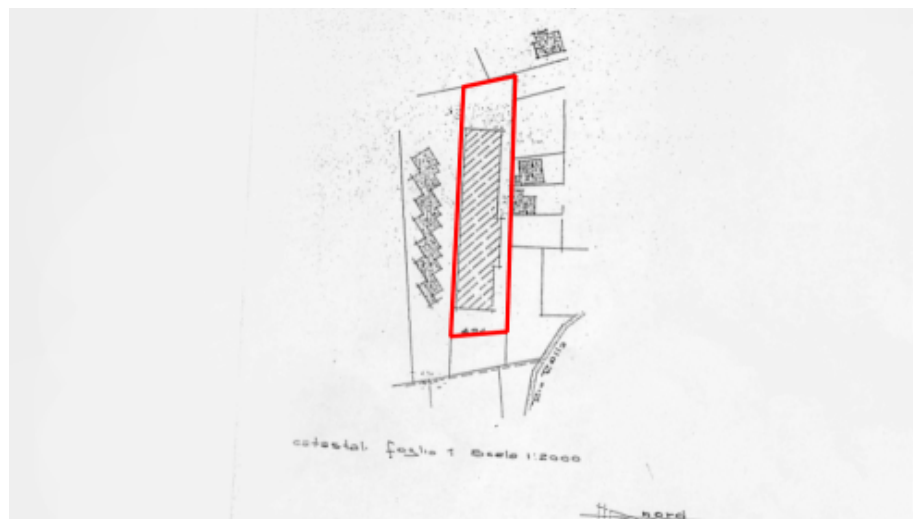
3. cartografia

estratto catastale:

foglio: 1

mappale: 426

scala: 1:4000



C.T.R. a grande scala:

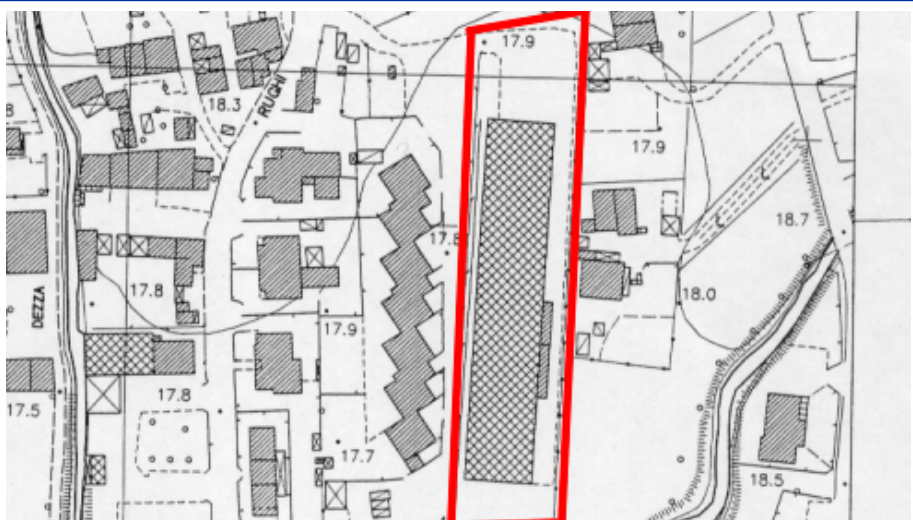
foglio n°: 19G04

comune di porcari

foglio n°: 1

località: rughi

scala: 1:2000

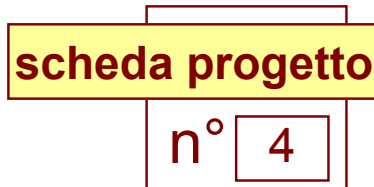
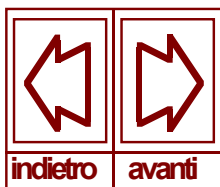


estratto PRG:

zona territoriale omogenea: D3

scala: 1:5000





DENOMINAZIONE

obbiettivi progettuali

considerazioni :

Nella proposta progettuale, si vuole stimolare la conversione della destinazione d'uso attuale per l'ubicazione del complesso industriale all'interno di una zona prevalentemente residenziale.

destinazione proposta

Residenza.

caratteristiche architettoniche del progetto:

Nel progetto si potrà realizzare attraverso la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente un complesso residenziale di tipologia a schiera che consenta di riappropriarsi del luogo con edifici che abbiano caratteristiche architettoniche contemporanee.

L'altezza del complesso edilizio non potrà superare i 2 piani fuori terra per un'altezza massima complessiva definita nella proposta progettuale. Il paramento esterno dovrà essere in mattoni a faccia a vista di tipo fatto a mano, colore paglierino. Gli infissi dovranno essere di tipo metallico e di colore chiaro.

Per le disposizioni planimetriche e esemplificazioni progettuali fa riferimento da adottare la proposta progettuale allegata (con schemi di riferimento).

Non si potranno realizzare balconi e scale esterne; non è ammessa la realizzazione di un piano interrato.

Il piano di calpestio del piano terra potrà sopraelevarsi fino a un metro lineare dal piano di campagna esistente, nel rispetto delle prescrizioni di fattibilità idrogeologica e idraulica allegate al R.U.

La copertura sarà di tipo tradizionale, a padiglione o a capanna, con manto in coppi ed embrici.

volumi, superfici, altezze e distanze:

Nel progetto è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi e delle superfici dei fabbricati esistenti.

La volumetria massima di costruzione ammessa è pari alle soluzioni indicate nella proposta progettuale.

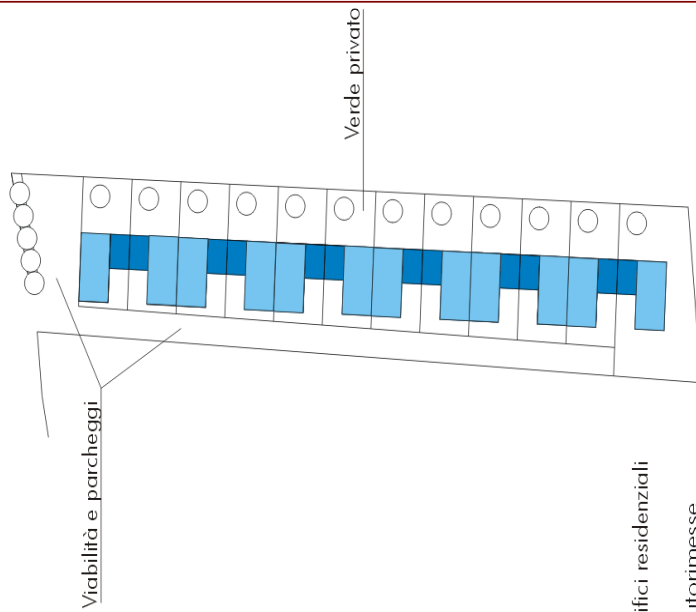
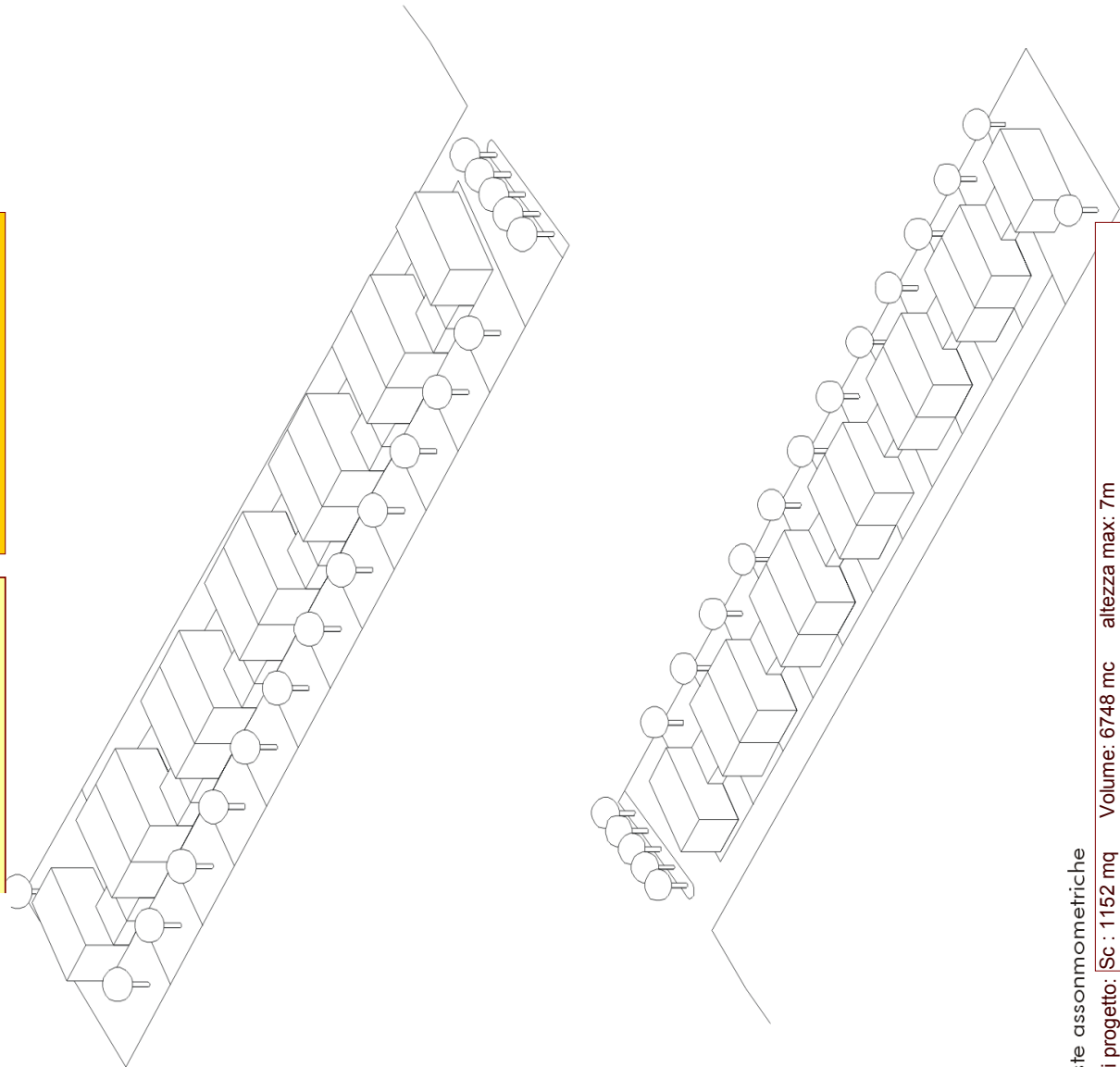
L'altezza e la superficie coperta massima del lotto sono pari alle soluzioni indicate nella proposta progettuale.

Le distanze dai fabbricati e dai confini, saranno quelle previste dai regolamenti comunali e dalle leggi regionali e nazionali vigenti; con gli stessi criteri dovranno essere progettate le aree a parcheggio esterne.

E' necessaria una relazione geologica che confermi l'edificabilità del lotto.

DENOMINAZIONE

proposte progettuali



Viste assonometriche
dati di progetto:

Sc : 1152 mq Volume: 6748 mc altezza max: 7m

planimetria scala

1:1000

Capannori,

Geom.Turri Luca

PEC: luca.turri@geopec.it

**OGGETTO: Incarico del Tribunale di Lucca. Liquidazione Giudiziale n.81/2024
Richiesta verifica contratti di locazione e/o comodato d'uso**

In riferimento all'istanza pervenuta tramite PEC in data 31/03/2025 prot. 40476 con la quale si richiedeva di verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati relativi alle unità immobiliari oggetto di procedura di cui all'oggetto, si comunica che:

- la banca dati di registro opera o in base ai dati dei soggetti che figurano quali parti del contratto o in base agli estremi identificativi dei contratti (serie, numero e anno di registrazione) e non è mai possibile effettuare una ricerca utilizzando come parametro di ricerca gli estremi catastali delle unità immobiliari oggetto dei contratti; a ciò si aggiunge il fatto che per i contratti relativi ad annualità più risalenti nel tempo, in sede di registrazione non venivano caricati i dati relativi agli estremi catastali degli immobili, con la conseguenza che non è possibile ad oggi verificare quali fossero gli immobili coinvolti se non visionando il testo dell'atto, attualmente però archiviato (se, appunto, registrato in anni non recenti) presso l'archivio centrale di Roma.

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Lucca – Ufficio Territoriale di Lucca
Via di Sottomonte in Guamo 3 - 55060 Capannori (LU)
Tel. 0583.1796111 - Fax 0583.1796277 - e-mail: dp.Lucca.utLucca@agenziaentrate.it
posta elettronica certificata: dp.Lucca@pce.agenziaentrate.it

- Conseguentemente, la risposta che si fornisce in questa sede è basata sui soli atti registrati per i quali risultano inseriti in banca dati registro i dati relativi alle unità immobiliari oggetto dei vari contratti collegati al soggetto società da voi indicato in richiesta.

Posto quanto sopra e con riferimento alla società
da interrogazioni a sistema, ad oggi, non risultano
contratti di locazione e/o comodato d'uso registrati relativi all'immobile da voi
segnalato e censito al Comune di Porcari Foglio 1 particelle 426 sub.1.

L'Ufficio è a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

Allegato n. 7